

伯明翰住宅开发回顾

2023

莱坊对伯明翰住宅市场主要开发和投资主题的回顾

knightfrank.com/research



哪些因素带动了伯明翰的住房需求

伯明翰计划在未来十年推出若干地标性综合开发项目,但目前正面临着住房供不应求的问题。预计伯明翰的经济增长将超过英国的平均水平,由于人口的不断增长和劳动力队伍的持续壮大,伯明翰的住房需求也呈现出上升趋势



ANNA WARD,
研究员

伯明翰目前处于住房供不应求的状态。该市正在推动一系列大型综合开发项目落地,其中13个项目已获得规划许可,计划提供的住宅数量在500套以上,预计将在未来十年内交付。但是,目前的住房交付率仍远远不能满足当地的住房需求。

正在建设的高速铁路2号连接伦敦,将刺激住宅房产和商业地产开发,并为蓝筹型企业(尤其是高盛和汇丰银行)在伯明翰开设办公楼铺平道路。

此外,由于金融和科技公司纷纷从伦敦迁至伯明翰,加之这些公司所提供的薪资更高,所以未来十年伯明翰的经济也有望大幅增长。该市2023年的总增加值(GVA)达到了278亿英镑,总增加值是衡量一个地区生产的商品和服务价值的指标。据牛津经济研究院预测,到2033年,这一数字将达到318亿英镑,涨幅为16%,高于英国其他地区15%的增长预测。随着该地区摆脱对传统制造业的依赖,开始大力发展生命科学、科技和物流等主要增长领域,该地区的经济将迎来显著增长。

但同时也面临着重重挑战。高企的通胀和融资成本的上升正持续给家庭和企业带来压力。虽然与英国其他地区相比,伯明翰的住房负担能力问题并不严重,但仍然是一个重点问题。

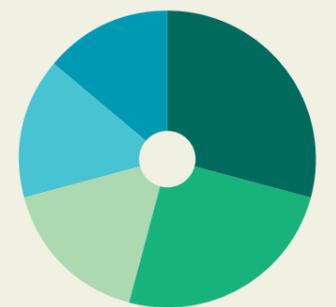
在此背景下,可以明确的是为该市不断增长的人口提供合适的住房和基础设施仍然是当下的首要任务。伯明翰存量住房数量有限,高品质住房缺口庞大,这为住宅投资者和开发商们提供了一个极为难得的重大机遇。

“由于金融和科技公司纷纷从伦敦迁至伯明翰,随之而来的高收入者也不断增多,所以未来十年伯明翰的经济有望大幅增长。”

53%

在所有详细规划、已获批准的伯明翰项目中,有53%为住宅数量在100套以上的开发项目

Fig 1: Which job sectors will see the fastest growth in the West Midlands?



Arts, entertainment and recreation	21%
Admin and support	18%
Other service activities	12%
Human health and social work	11%
Financial, scientific and tech	10%

Source: Oxford Economics, Knight Frank Research

住房供不应求

相对于旺盛的需求，伯明翰的新建住宅明显供给不足。从最新的新房住宅交付数据来看，该市的住房供给仍然无法满足住房需求。

截至2022年3月的12个月内，伯明翰全市住房存量净增3,893套，较受疫情影响的前一年下跌9%。按政府计算住房需求的标准方法测算，每年的新增住房需求在7,000套以上，因此存在约3,959套的住房缺口。能源绩效证书(EPC)数据表明，截至2023年3月的12个月内，住房交付量可实现23%的增幅，达到3,893套，但仍将低于需求量(见图2)。

然而，最近的EPC数据还表明，在截至2023年6月的三个月内，住宅开发量有所下降。总体而言，今年前九个月，该市为新房住宅颁发的EPC证书数量仅为3,000份多一点，与2022年同期相比减少了5%。整个西米德兰兹地区的住宅开发也开始显现出下行趋势，在2023年前九个月内，该地区为新房住宅颁发的EPC证书数量与去年同期相比减少了10%。

规划建设

目前，伯明翰有85个筹建项目，计划提供18,575套住宅，其中至少10套住宅的详细规划已获批准。

在这些项目中，一半以上(45个)的项目计划提供的住宅数量在100套以上，13个项目计划提供的住宅数量在500套以上。这些大型开发项目将提供超过170,000平方英尺(约合15,793平方米)的新零售和商业空间，具体包括：位于布里斯托尔街(Bristol Street)的New Monaco项目，包括1,050套住宅；提供943套公寓的Upper Trinity Street综合开发项目，以及提供928套住宅的Stone Yard项目。

Fig 2: Housing delivery in Birmingham 2007-2023
Dwelling completions per year (net)



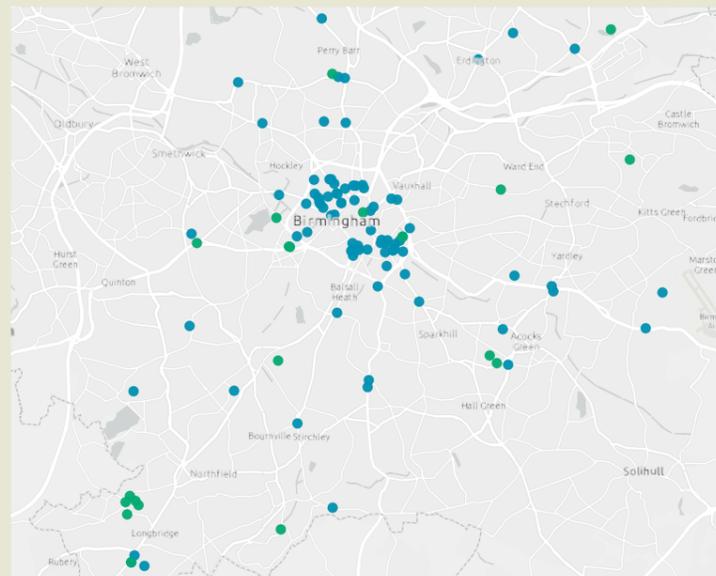
Source: Knight Frank Research
*Expected delivery based on EPCs

18,575

套住宅将在未来十年进入市场，共涉及85个项目，其中10多套住宅已开始规划建设

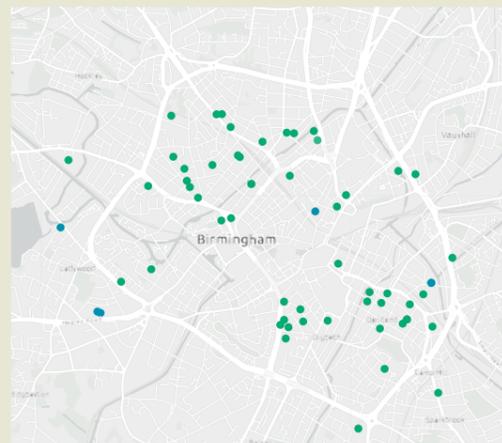
Fig 3: Planning pipeline

New housing projects with planning granted in Birmingham and the city centre



Greater Birmingham

- Outline planning or reserved matters granted
- Detailed plans granted



Birmingham City Centre

Source: Glenigan, Knight Frank Research

房价、房屋交易和住房负担能力

自疫情肆虐以来，房价的增长速率已有所放缓，但房价涨幅仍然超过了伦敦的水平。2019年以来，伯明翰的平均房价已上涨至210,440英镑，涨幅达12%。在截至2022年9月的12个月内房价年增长率高达12%，而在截至今年6月的一年中房价年增长率仅为3%，房价上涨明显放缓。自2020年12月以来，伯明翰房价的增长速度就一直快于伦敦。在疫情期间进一步加剧的“空间竞赛”导致从伦敦迁入伯明翰的人数增多(见第5页)，刺激了住房需求。从2022年12月到今年3月，伯明翰房价的增长速度就一直快于英格兰的其他地区。

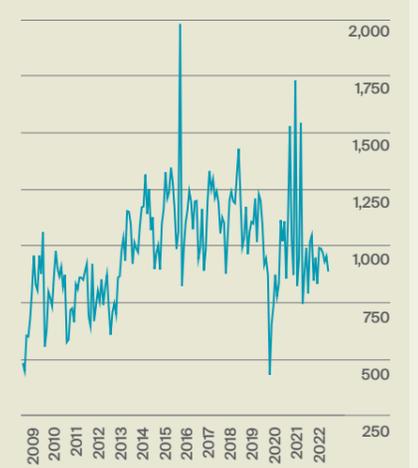
根据OnTheMarket.com的最新数据，截至2023年7月的一年里，伯明翰的房价上涨至264,203英镑，较一年前248,671英镑的房价水平上涨了6%。

疫情期间，房产交易量在2021年6月达到峰值，约为1,700套，直到去年5月，每月的交易量仍接近1,000套。自今年5月以来，交易量大约减少了一半，目前趋近每月500套(见图4)。整个西米德兰兹地区也经历了类似的交易量变化，该地区的交易量在2021年6月达到峰值(略高于11,000套)，直到去年12月，每月的交易量仍接近或超过6,000套，随后减半至每月约3,000套。

由于最近抵押贷款利率上升，住房负担加重的问题变得更加突出，但与英国其他地区相比，在伯明翰人们对这方面压力的感受并不那么强烈。根据英国国家统计局的数据，伯明翰房价中位数与职场收入中位数的比率为6.3，远低于首都伦敦12.5的平均水平，也低于英格兰与威尔士地区8.1的平均水平。

Fig 4: Transactions ease after pandemic-era frenzy

Monthly sales volumes. Birmingham



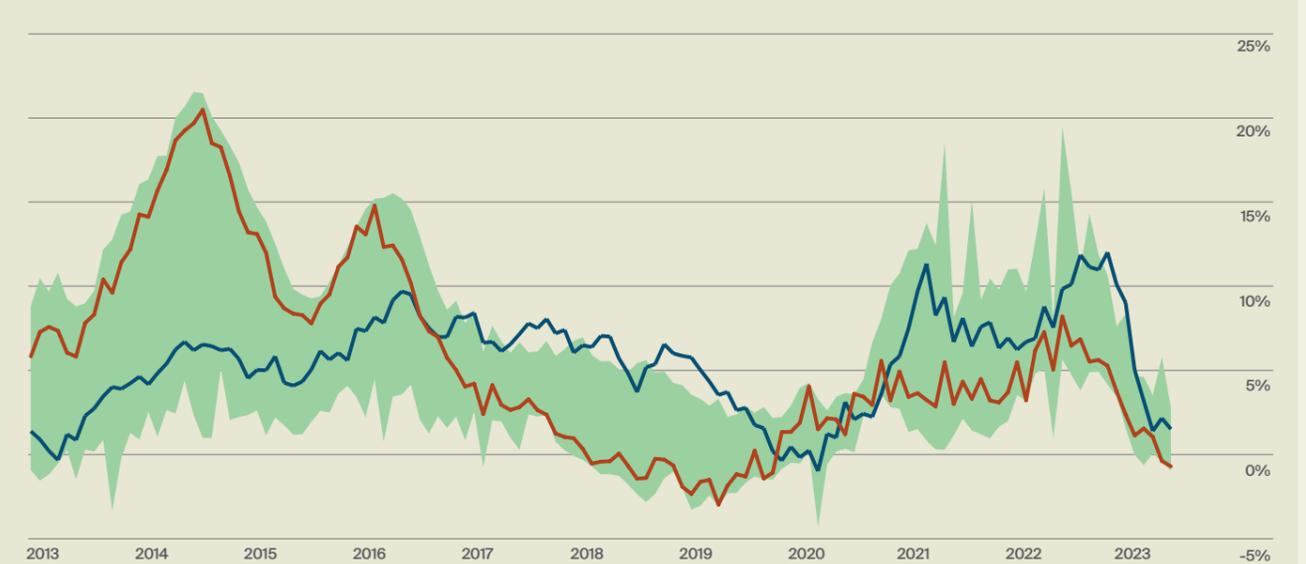
Source: Knight Frank Research, Land Registry

“自疫情肆虐以来，房价的增长速度已有所放缓，但房价涨幅仍然超过了伦敦的水平。”

Fig 5: Birmingham house price performance vs London

Annual % change

— London — Birmingham ■ Spread of house price growth (regional)



Source: Knight Frank Research, Land Registry

租赁市场

过去十年，伯明翰的租房需求也有所增加。根据最新的人口普查数据，2021年伯明翰共有22.6%的家庭租住私人房屋，高于2011年的17.9%。抵押贷款利率上升和住房负担能力下降也进一步刺激了住房租赁需求上涨。据英国房产门户网站Rightmove截至2023年7月的年度数据，伯明翰的平均租金要价在过去一年中从907英镑涨至1,035英镑，涨幅达14%。

在需求的带动下，更多的机构投资开始进入各大居住市场。2023年上半年，“建后出租”业务主要集中在各个区域市场，伦敦以外的成交额占总额的90%。伯明翰、贝尔法斯特和利兹的“建后出租”市场最为活跃。

莱坊数据显示，在新增供应方面，预计有7,206套新增“建后出租”住宅将于2026年年底完工。目前，有7,354套住宅正在建设中，另外还有8,196套住宅的完整规划已获批准。

与此同时，伯明翰还吸引了大量的学生，在英国的169所大学中，伯明翰的大学入学率排名第七。根据英国高等教育统计局的数据，在2019-2020学年的学生人口中，共有本科生23,155名，研究生12,605名。根据莱坊的学生宿舍指数 (Student Property Index)，2021-2022年伯明翰专建学生公寓的租金增长了2.1%。

人口迁移

在疫情爆发之前，从英国其他地区迁入东南地区的人口数量一直在稳步上升。根据英国国家统计局的数据，截至2015年6月的年度人口迁移量为42,891人，截至2019年6月的年度人口迁移量为51,981人，涨幅达21%。在截至2020年6月的一年里，由于相关部门对春季搬家实行了限制，这一数字下降了11%。平均而言，在英国每年迁入东南部地区的全部移民中，约有15%来自伦敦。

最近的数据表明，从伦敦迁往伯明翰的高收入者数量有所增加。益百利公司 (Experian) 发布的数据显示，去年年收入70,000英镑以上的移民人数比前年增加了26%。

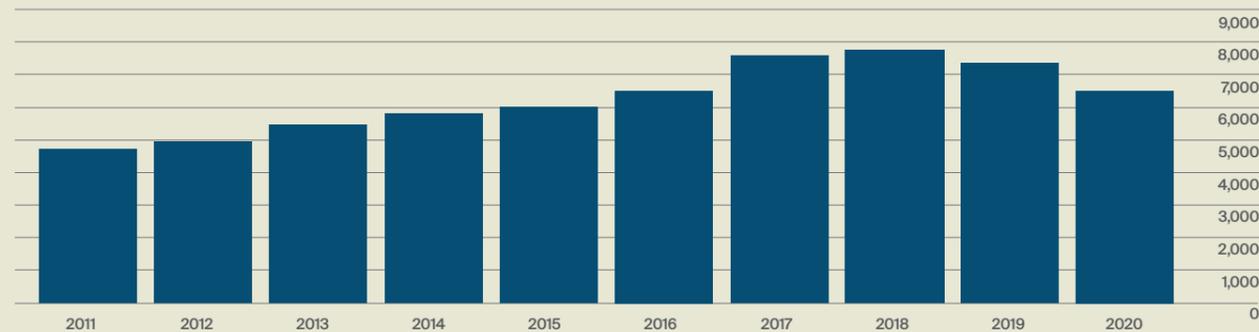
根据牛津经济研究院的数据，伯明翰的总人口目前为310万，预计在未来十年将上涨至320万，涨幅为2%。

“2023年上半年，“建后出租”业务主要集中在各个区域市场，伦敦以外的成交额占总额的90%。伯明翰、贝尔法斯特和利兹的“建后出租”市场最为活跃。”

26%

与2021年相比，2022年从伦敦迁往伯明翰的人群中，年收入70,000英镑以上的人数增加了26%

Fig 6: Migration from London to Birmingham
Thousands of movers from the capital



Source: Knight Frank Research, ONS

重要信息



该市正在推动一系列大型综合开发项目落地，其中**13个项目**已获得规划许可，计划提供的住宅数量在**500套以上**，预计将在未来十年内交付。这些开发项目将提供超过**170,000平方英尺**（约合**15793平方米**）的**新零售和商业空间**。

资料来源：研究机构Molior London和开发商网站



伯明翰**2023年的总增加值 (GVA) 达到了278亿英镑**，总增加值是衡量一个地区生产的商品和服务价值的指标。据牛津经济研究院预测，到2033年，这一数字将达到**318亿英镑**，涨幅为**16%**，高于英国其他地区15%的增长预测。



根据英国国家统计局的数据，伯明翰房价中位数与职场收入中位数的比率为6.3，**低于**英格兰与威尔士地区8.1的平均水平。



过去十年，伯明翰的租房需求也有所增加。根据最新的人口普查数据，2021年伯明翰共有22.6%的家庭租住私人房屋，**高于2011年的17.9%**。



伯明翰是全英国毕业生保留率最高的城市之一，有**41%**的毕业生选择留在伯明翰，在英国的所有城市中**排名第四**。

资料来源：2019/2020年招生人数，Liberty Living, 2019年



从伦敦迁往伯明翰的高收入者数量有所增加。益百利公司 (Experian) 发布的数据显示，去年年收入70,000英镑以上的移民人数比前年**增加了26%**。

阅读莱坊的各类行业资讯, 掌握全球房地产市场最新信息

在线注册

研究部



Anna Ward

研究员

+44 20 3861 6991

anna.ward@knightfrank.com

住宅项目部



Liam Smith

伯明翰住宅投资主管

合伙人

+44 12 1233 6446

liam.smith@knightfrank.com

近期的住宅开发研究



2023年学生公寓调研



2023年养老住房开发最新情况



2023年第二季度住宅用地指数